

**Rapport relatif au choix du mode de gestion et présentant les caractéristiques
du service délégué**

**Approbation du principe d'une délégation de service public à conclure avec la
société LCS YACHTING VILLAGE, pour la réalisation et l'exploitation d'un
programme immobilier d'entreprises dédié au développement d'un
« cluster » industriel tourné vers le Yachting, sur le site des Chantiers Navals
de La Ciotat**

PREAMBULE

Conformément au principe d'unicité de gestion posé par le protocole d'accord du 17 août 1994 qui a scellé la fin du conflit social déclenché par la faillite de la NORMED, la SEMIDEP-Ciotat a été créée en 1995 afin d'assurer la ré-industrialisation maritime du site des anciens Chantiers naval de La Ciotat. Les engagements successifs pris par les collectivités et partenaires publics, ont permis la mise en œuvre d'un plan stratégique et le développement d'un pôle d'expertise industrielle et technologique lié au monde du yachting.

C'est ainsi que la SEMIDEP-Ciotat s'est vue déléguer l'aménagement, la gestion et l'exploitation du port maritime de commerce et de pêche de la Ciotat dans le cadre d'un contrat de concession conclu avec le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône. Aux termes de ce contrat, la SEMIDEP-Ciotat, transformée depuis le 3 décembre 2010 en société publique locale (SPL), a notamment pour mission de conduire l'action économique nécessaire à l'implantation des entreprises et à la création des emplois recherchés dans le cadre du projet de reconversion du site.

Le développement du site en un pôle de référence mondial pour les services techniques aux yachts de très grande taille, s'articule autour de trois grands axes complémentaires :

- le développement sur le site d'un pôle d'expertise industrielle et technologique de premier plan ;
- l'amélioration continue des services connexes répondant aux besoins spécifiques de la clientèle du yachting
- la poursuite du développement des capacités d'accueil du site.

Ce dernier axe nécessite aujourd'hui la mise à disposition d'ateliers et bureaux aux entreprises partenaires et sous-traitantes de l'activité du *refit* et du yachting.

Le secteur dit « zone des Calanques », au sud-ouest du site, est stratégiquement identifié pour remplir cette fonction dans le schéma de développement global.

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence, propriétaire de ce terrain et compétente en matière de développement et d'aménagement économique, souhaite ainsi y ériger un service public dédié à l'exploitation d'un « cluster industriel » tourné vers le Yachting.

La réalisation des ouvrages nécessaires et la gestion de ce service ont vocation à être confiées à la société LCS YACHTING VILLAGE, filiale détenue à 100% par la SEMIDEP-Ciotat, via un contrat de délégation de service public sous forme concessive, conclu sans publicité ni mise en concurrence, en application de l'article 16 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession.

Conformément à l'article L1411-19 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), il convient par le présent rapport, de présenter le service, les justifications du choix du mode de gestion et les caractéristiques du futur contrat.

I. PRESENTATION DU SERVICE

Le projet consiste à réaliser un programme immobilier d'entreprises dédié au développement d'un « cluster » industriel tourné vers le yachting, dans la « zone des Calanques » de La Ciotat.

Cette opération s'inscrit dans la démarche globale de ré-industrialisation du site, assurant une cohérence au pôle industriel et technologique lié au monde du yachting.

L'identification des besoins des usagers et la construction de locaux d'activités et de bureaux s'établiront en liaison et en complémentarité avec la filière maritime et industrielle déployée sur le site.

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence entend exercer un contrôle étroit sur l'activité qui sera déployée sur le site, contrôle portant notamment sur les conventions de mise à disposition des locaux qui seront consenties aux opérateurs.

Les tarifs de mise à disposition aux entreprises feront l'objet d'une approbation par la Métropole. Ils seront fixés de manière à permettre un traitement équivalent des entreprises intervenant sur l'ensemble du site.

II. LE CHOIX DU MODE DE GESTION

1. La gestion directe sans recours au marché public

Les services publics, qu'ils soient industriels et commerciaux ou administratifs, peuvent faire l'objet d'une gestion directe par la personne publique, sous des formes différentes.

Lorsque le service est assuré en régie directe, la collectivité prend en charge l'activité dans le cadre de ses services, avec ses moyens financiers, techniques et humains. L'intégration est totale.

Les articles L1412-1 et L2221-8 du Code général des collectivités territoriales interdisent toutefois le recours à la régie directe en présence d'un service public à caractère industriel et commercial (SPIC). Ce type de gestion n'est donc pas adapté en l'espèce.

La régie avec autonomie financière est appropriée pour la gestion d'un SPIC, dans la mesure où cette régie dispose obligatoirement d'un budget autonome à l'intérieur de celui de la collectivité publique qui assure le service public. Les régies locales à seule autonomie financière sont composées d'un conseil d'exploitation, d'un directeur et d'un agent comptable agissant sous le contrôle étroit de la collectivité. Les principales décisions d'organisation et de gestion du service restent du ressort de l'organe délibérant de la collectivité de rattachement : programmation des investissements, vote du budget, fixation des tarifs, gestion du personnel... Le conseil d'exploitation ne possède quant à lui que des pouvoirs résiduels, essentiellement consultatifs. Au regard de ce qui précède, il apparaît que la régie dotée de la seule autonomie financière laisse subsister un large contrôle de la collectivité de rattachement sur le service.

La régie dotée de la personnalité morale se distingue des autres régies par le fait que la collectivité publique transfère statutairement la gestion du service public à une entité juridique publique distincte. Une telle régie est administrée par un conseil d'administration et son Président, ainsi qu'un Directeur. Cette catégorie de régie n'est pas directement placée sous l'autorité de la collectivité publique. Elle dispose d'une administration propre.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la régie dotée de la seule autonomie financière et la régie dotée de la personnalité morale sont envisageables mais présentent des risques substantiels liés à la maîtrise des coûts du service, l'intégralité des charges de réalisation, de fonctionnement et de personnel étant supportées in fine par la collectivité ; Dans un tel scénario, les risques d'exploitation et commerciaux seront obligatoirement assumés par la collectivité. Au demeurant, la gestion du « cluster industriel » nécessite des compétences variées et spécifiques dont la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ne dispose pas en interne.

2. La gestion déléguée à la filiale d'une SPL

a) Le recours à la filiale d'une SPL dédiée à l'exploitation du service

- Les avantages de la SPL

L'article L1531-1 du CGCT autorise les collectivités territoriales et leurs groupements à créer, dans le cadre de leurs compétences, des sociétés publiques locales (SPL) dont ils détiennent ensemble la totalité du capital. Ces sociétés, qui prennent la forme de société anonyme régie par le livre II du code de commerce, doivent notamment exercer leurs activités exclusivement pour le compte de leurs actionnaires et sur le territoire des collectivités et des groupements de collectivités qui en sont membres.

En application de l'article 16 de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession, une SPL peut se voir directement confier la gestion d'un service public par ses actionnaires sans publicité ni mise en concurrence, dès lors que, d'une part, ces derniers exercent sur la SPL un contrôle analogue à celui qu'ils exercent sur leurs propres services, et que, d'autre part, la structure réalise plus de 80 % de son activité dans le cadre des tâches qui lui sont confiées par ces actionnaires.

Lorsque de telles conditions caractéristiques d'une relation « *in house* » sont réunies, les collectivités actionnaires de la SPL peuvent confier à cette dernière, de gré à gré l'exploitation du service public dans le cadre d'un marché public ou d'une délégation de service public.

En l'espèce, la SEMIDEP-Ciotat est une SPL dont les actionnaires sont le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte-d'Azur, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et la Commune de La Ciotat. Conformément à ses statuts, cette SPL a pour objet le développement économique, industriel et maritime de La Ciotat, en particulier en ce qui concerne le site des ex-chantiers navals et le Port Vieux de La Ciotat. Dans ce cadre, la SEMIDEP est notamment compétente pour exercer toutes activités de gestion déléguée de services industriels et commerciaux, particulièrement s'agissant d'espaces, équipements et activités portuaires, mais également pour créer et exploiter des parcs immobiliers d'entreprises.

La SEMIDEP exerce ainsi ses activités exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur leur territoire. Au vu de sa composition et de ses statuts, cette société entretient une relation « *in house* » avec la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

La SEMIDEP est titulaire d'un contrat de concession par lequel le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône lui a délégué l'aménagement, la gestion et l'exploitation du port maritime de commerce et de pêche de la Ciotat. Aux termes de ce contrat, la SPL a notamment pour mission de conduire l'action économique nécessaire à l'implantation des entreprises et à la création des emplois recherchés dans le cadre du projet de reconversion du site.

Dans la mesure où le projet de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence répond aux mêmes objectifs, il est envisageable de recourir à la SPL, de telle sorte que celle-ci intervienne dans un cadre général et unique sur l'ensemble du site. Cela permettrait d'assurer une cohérence au pôle industriel et technologique lié au monde du yachting.

De plus, le site étant clôturé et non accessible au public, le délégataire assurera la gestion et la surveillance générale des équipements, y compris le contrôle d'accès au site des chantiers navals.

D'un point de vue économique, ce mode de gestion aurait pour avantage de limiter les coûts de l'opération, dans la mesure où le coût des aménagements et les coûts de gestion associés pourront être globalisés sur le pôle et mutualisés à l'échelle du site. De plus, une gestion unitaire permettrait d'harmoniser les conditions tarifaires sur l'ensemble du site.

Enfin, l'intervention de professionnels spécialisés dans une structure qui assure une cohérence globale sur un même site est de nature à garantir un service de qualité.

- Justification du recours à la filiale de la SPL

En l'espèce, les contraintes de calendrier et le souci d'optimiser le financement du projet Calanques font obstacle à un portage direct du risque par la SEMIDEP-Ciotat.

En effet, l'opération se prête particulièrement bien à un financement par recours à l'emprunt, avec un effet de levier important permettant d'épargner le plus possible les ressources propres de la SEMIDEP, appelées à être mobilisées sur d'autres opérations, et notamment sur la mise en place d'une nouvelle plateforme desservie par un ascenseur à bateaux de 4000t. Le montant total des emprunts à souscrire s'élèverait à 12 M€ environ.

L'accord avec les organismes de financement bancaire implique une identification précise des risques du projet, ainsi qu'un accord sur les sûretés offertes aux banques en regard de ces risques.

A cette date, le projet de plateforme 4000t ne sera pas suffisamment avancé pour permettre une évaluation suffisante des risques qui y sont attachés, et qui seront supportés par la SEMIDEP-Ciotat. Cette circonstance fait obstacle à un portage du risque du projet Calanques directement par la SEMIDEP-Ciotat, sous peine de fragiliser les conditions ultérieures de financement de la plateforme 4000t.

Par ailleurs, et conformément aux règles du CGCT, les emprunts souscrits ne peuvent être couverts par des garanties apportées par les actionnaires de la SEMIDEP-Ciotat qu'à hauteur de 50% au maximum.

Dans ce contexte, la formule la plus adaptée pour optimiser le financement de l'opération paraît être un financement structuré de type « financement de projet », porté par une structure juridique ad hoc. Un tel montage apparaît comme la condition nécessaire et suffisante pour permettre un cantonnement du risque-projet, sans risque de contamination vis-à-vis des autres projets de la SEMIDEP-Ciotat, et en particulier du projet de plateforme 4000T.

Aux fins de la mise en œuvre du nouveau schéma stratégique ainsi défini, Il a été décidé la constitution par la SEMIDEP-Ciotat d'une société filiale dénommée « LCS YACHTING VILLAGE », dont le capital et les droits de vote seront détenus directement et en intégralité par cette dernière. Conformément à l'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales, les actionnaires de la SEMIDEP-Ciotat doivent donner leur accord à la création de cette filiale.

La LCS YACHTING VILLAGE, constituée sous la forme de société par actions simplifiée unipersonnelle régie par les articles L. 227-1 à L. 227-20 et L. 244-1 à L. 244-4 du Code de Commerce, sera créée exclusivement pour les besoins du projet de réalisation et d'exploitation du programme d'immobilier d'entreprises dédié au développement d'un cluster industriel tourné vers le yachting sur la zone des Calanques.

Ainsi, conformément à ses statuts, la société filiale est destinée à intervenir exclusivement sur le territoire des actionnaires de la SPL et a pour objet de permettre la réalisation des missions statutaires confiées à la SPL.

Au demeurant, les conditions permettant à la filiale de se voir confier directement par la Métropole, sans publicité ni mise en concurrence, le soin de réaliser l'ensemble des prestations nécessaires à la mise en œuvre du projet de village d'entreprises dans la zone des Calanques sont réunies.

En effet, la filiale pourra bénéficier de l'exception in house dès lors que :

- D'une part, la Métropole exercera sur cette dernière un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services, par l'effet des dispositions du 3° du I de l'article 16 de l'ordonnance du 29 janvier 2016. Autrement dit, la condition liée au contrôle analogue pourra être regardée comme remplie au travers du contrôle exercé sur la filiale par la SEMIDEP-Ciotat, laquelle se trouve elle-même sous le « contrôle analogue » de la Métropole ;
- D'autre part, eu égard à l'objet unique de la filiale, celle-ci pourra être regardée comme réalisant plus de 80 % de son activité dans le cadre des tâches qui lui sont confiées par la Métropole ou par d'autres personnes morales que cette dernière contrôle.

Il résulte de ce qui précède que le contrat projeté pourrait valablement être conclu par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et la filiale en dehors de toute procédure de publicité et de mise en concurrence préalable.

Une contractualisation avec la filiale de la SPL permettrait ainsi de sécuriser le financement de l'opération, tout en bénéficiant des avantages d'une gestion unitaire du site.

b) Le choix du contrat à conclure avec la filiale de la SPL

- Le marché public

La conclusion d'un marché public pour la réalisation et l'exploitation du village d'entreprises n'est qu'une autre forme de régie, exécutée par un prestataire privé, la collectivité publique conservant l'entière maîtrise et responsabilité de l'organisation et de la gestion du service.

Comme le définit l'article 4 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, le marché public est un contrat conclu à titre onéreux par un ou plusieurs acheteurs soumis à la présente ordonnance avec un ou plusieurs opérateurs économiques, pour répondre à leurs besoins en matière de travaux, de fournitures ou de services.

Le titulaire du marché est rémunéré par la collectivité sur la base d'un prix en échange de prestations définies par cette dernière.

La passation d'un marché public ne transfère pas le risque commercial et financier, qui reste supporté par la personne publique. Le titulaire bénéficie d'une rémunération garantie par la personne publique, en ce sens qu'elle est indépendante des résultats de la gestion. Il s'ensuit que ses motivations pour la qualité du service sont faibles puisqu'il n'agit in fine que pour le compte de la collectivité.

Comme pour la gestion en régie directe, à laquelle il s'apparente, le principal inconvénient de ce type de contrat est la nécessaire implication pratique et matérielle de la collectivité dans la gestion quotidienne et ses conséquences en termes d'organisation des services, notamment des points de vue économique, technique, commercial, juridique.

La passation d'un marché public global avec la filiale de la SPL, bien qu'exemptée d'obligations de publicité et de mise en concurrence, n'échappe pas à l'ensemble de ces contraintes. C'est pourquoi ce mode de gestion doit être écarté en l'espèce.

- La délégation de service public

Selon les termes de l'article L1411-1 du CGCT, la délégation de service public (DSP) est « *un contrat de concession au sens de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession, conclu par écrit, par lequel une autorité délégante confie la gestion d'un service public à un ou plusieurs opérateurs économiques, à qui est transféré un risque lié à l'exploitation du service, en contrepartie soit du droit d'exploiter le service qui fait l'objet du contrat, soit de ce droit assorti d'un prix.*

La part de risque transférée au délégataire implique une réelle exposition aux aléas du marché, de sorte que toute perte potentielle supportée par le délégataire ne doit pas être purement nominale ou négligeable. Le délégataire assume le risque d'exploitation lorsque, dans des conditions d'exploitation normales, il n'est pas assuré d'amortir les investissements ou les coûts qu'il a supportés, liés à l'exploitation du service. »

Ainsi, à la différence du marché public, ce mode de gestion permet à la collectivité, de transférer le risque commercial d'exploitation à une personne privée ou publique.

Il existe plusieurs formes de délégation de service public.

La régie intéressée

Dans la régie intéressée, la collectivité finance elle-même l'établissement du service, dont elle confie l'entretien et l'exploitation à une personne physique ou morale de droit privé qui assure la gestion pour le compte de la collectivité. Les opérations de recettes et de dépenses sont intégralement reprises dans un budget annexe de la collectivité délégante.

La rémunération du régisseur n'est pas assurée directement par les usagers mais par la collectivité qui lui verse une prime de base forfaitaire, complétée par une prime de productivité qui doit inciter le régisseur à améliorer sa gestion et éventuellement par une part de bénéfices. L'intéressement doit être suffisamment déterminant pour que le contrat puisse être qualifié de délégation de service public et non de marché. Le régisseur se borne à exploiter le service avec un degré d'autonomie qui est variable.

La formule de la régie intéressée ne correspond pas à l'objectif de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence car elle implique que celle-ci assure le financement des dépenses du service.

L'affermage :

L'affermage est le contrat par lequel une collectivité publique confie à un opérateur l'exploitation d'un service public à ses risques et périls, par des ouvrages qu'elle lui remet en début de contrat, et en ce moyennant le versement d'une contrepartie (redevance).

La collectivité affermante a la charge des frais de premier établissement, c'est-à-dire du financement et de la réalisation des équipements devant servir de support à la fourniture du service public. Les travaux d'entretien et de réparation des installations sont à la charge du fermier. Néanmoins, il est possible de prévoir contractuellement que certaines dépenses d'investissement soient à la charge du fermier.

Le fermier est rémunéré de façon substantielle par les résultats de l'exploitation du service, c'est-à-dire par les recettes perçues sur les usagers.

Cette formule ne correspond pas à la volonté de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, dans la mesure où celle-ci n'entend pas prendre à sa charge les frais de premier établissement.

La concession de service public :

La concession confère au délégataire la charge de financer et de réaliser les ouvrages et équipements mais aussi de les entretenir, de les renouveler et d'assurer l'exploitation du service public.

Le concessionnaire est également rémunéré de façon substantielle par les résultats de l'exploitation du service, c'est-à-dire par les recettes perçues sur les usagers.

Ce type de délégation est adapté dans la mesure où un programme d'investissements sera à financer et à réaliser.

Conclusion

Plusieurs éléments militent en faveur du recours à une gestion déléguée du service :

- Le financement du coût du service et le risque d'exploitation

L'objectif de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence n'est pas de prendre en charge sur son budget le coût du service et le risque d'exploitation. L'exploitation en régie directe ou avec l'appui d'un prestataire titulaire d'un marché public ne répond pas de façon satisfaisante à cet objectif, puisque dans les deux cas, les dépenses et les recettes de l'opération sont intégrées dans les comptes de la collectivité et les aléas de gestion restent à sa charge.

Le recours à la délégation de service public permet d'éviter de faire peser le risque d'exploitation sur la collectivité du fait de la rémunération du délégataire par les recettes du service. Il est à noter que devant réaliser les travaux de premier établissement, le concessionnaire supporte également le risque de la construction inhérent au maître d'ouvrage.

- Le critère métier

L'intérêt de faire appel au savoir-faire d'une société spécialisée compétente dans le secteur spécifique de l'industrie du yachting est d'offrir rapidement un service de qualité à l'utilisateur. La conduite de l'action économique et la création d'emplois recherchés par la Métropole Aix-Marseille-Provence, s'inscrivent dans la ré-industrialisation du site des anciens chantiers navals confiée à la SEMIDEP-Ciotat. Ce savoir-faire développé sur l'ensemble du site permet d'assurer une gestion unique et de donner une cohérence globale au pôle industriel, au regard du schéma d'aménagement et de développement des chantiers navals qui a été élaboré.

Il apparaît préférable pour la Métropole d'Aix-Marseille-Provence de ne pas devoir s'impliquer directement et matériellement dans l'organisation, la direction, la gestion et l'exploitation quotidienne du service. Il paraît effet plus opportun que la gestion et l'exploitation du village d'entreprises soient confiées à un opérateur externe, présentant

notamment des garanties professionnelles nécessaires dans le domaine considéré et une expertise spécifique à ce métier.

Au vu de ces éléments, une gestion externalisée par un contrat de délégation de service public paraît pouvoir être retenue.

La délégation de service public a pour avantages essentiels de transférer les risques tant au stade de la construction qu'au stade de l'exploitation au délégataire, de lui conférer une réelle autonomie de gestion, et lui permettre de faire preuve du dynamisme et de la réactivité nécessaires à la bonne exploitation et au développement du service. Cela, tout en maintenant un fort contrôle par la Métropole des activités et une maîtrise sur leur contenu.

En l'espèce, compte tenu des investissements à réaliser, ce contrat de délégation de service public sera de type concessif.

Le contrat de délégation de service public par voie de concession de service public constitue ainsi la solution la plus opportune pour assurer gestion du service.

Conformément aux orientations stratégiques et à l'objectif d'unifier la gestion du site, ce contrat sera confié à la LCS YACHTING VILLAGE, filiale détenue à 100% par la SPL SEMIDEP-Ciotat, actuel délégataire en charge de la ré-industrialisation du site pour le compte du Département des Bouches-du-Rhône.

III. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES PRESTATIONS DEMANDEES AU DELEGATAIRE

Le contrat envisagé est un contrat de délégation de service public qui confie au délégataire la responsabilité de l'exploitation à ses risques et périls.

Comme dans toute délégation de service public, les tarifs du service seront approuvés par l'autorité délégante.

Pendant toute la durée de la délégation, l'autorité délégante exerce un contrôle permanent sur les conditions d'exécution du contrat, et sur le respect par le délégataire de ses obligations. La Métropole Aix-Marseille-Provence restera ainsi l'autorité organisatrice du service.

Les principales caractéristiques des prestations demandées au délégataire sont présentées ci-dessous.

1. Périmètre du contrat

Le délégataire aura en charge la gestion des dépendances domaniales, qui seront mises à sa disposition par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Le périmètre géographique de la convention de délégation de service public couvre la totalité de la zone des Calanques, d'une superficie de 32 000 m² environ, à l'exclusion du volume constitué par le Canal de Bucelle, conformément au plan ci-joint, y compris les anciennes neufs.

2. Durée envisagée

Le contrat de concession, qui prendra effet à compter de sa notification au délégataire, aura une durée de 30 ans.

La durée du contrat tient compte de la nature et de l'étendue des prestations confiées au délégataire, et de l'amortissement des investissements qui seront mis à sa charge, conformément aux dispositions définies à l'article 6 du décret n°2016-86 du 1er février 2016, relatif aux contrats de concession.

3. Financement

Le délégataire assure le financement la majeure partie des dépenses d'investissement et l'intégralité des dépenses d'exploitation du service délégué.

La rémunération du délégataire s'effectuera via les recettes perçues auprès des usagers dans le cadre de l'exploitation du service public. Il s'agira à la fois des redevances versées par les entreprises au titre de la mise à disposition des locaux et des recettes liées à l'exploitation de services annexes ou complémentaires.

Les tarifs seront délibérés par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, sur proposition du délégataire, dans le respect des contraintes de service public. Ainsi, les conditions tarifaires seront similaires à celles offertes aux entreprises implantées en d'autres endroits du site géré par la SPL SEMIDEP, en tenant compte des caractéristiques propres des locaux.

Le délégataire ne pourra prétendre à aucune subvention d'exploitation et/ou d'investissement de la part du délégant. Cela étant, le délégant sécurisera les financements bancaires contractés par le délégataire en vue de permettre la réalisation du programme de travaux défini ci-après, notamment dans le cadre d'une convention tripartite entre la Métropole, les établissements bancaires et le délégataire. En outre, un compte de réserve sera mis en place et abondé régulièrement par le délégant, dans les conditions fixées au contrat et une garantie d'emprunt sera accordé par ou plusieurs actionnaires de la SPL SEMIDEP-Ciotat.

Le délégataire devra s'acquitter d'une redevance d'occupation du domaine public dont les modalités de calcul seront fixées par le contrat. Cette redevance sera calculée en fonction de l'économie générale du contrat.

4. Description du service

Il s'agit de réaliser et d'exploiter un programme d'immobilier d'entreprises dédié au développement d'un « cluster » industriel tourné vers le yachting.

Le programme des ouvrages et installations seront décrits dans le futur contrat.

5. Conditions d'exploitation

Le délégataire aura en charge la gestion des dépendances domaniales, qui seront mises à sa disposition par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence. Le délégataire devra apporter les équipements nécessaires à l'exploitation du service public.

Le délégataire assurera à ses risques et périls l'exploitation administrative, technique, commerciale et financière des espaces objet de la délégation : il sera notamment responsable de la gestion du parc immobilier construit, notamment de la gestion des autorisations d'occupation du domaine public délivrées aux entreprises : celles-ci seront choisies par le délégataire dans le cadre de procédures de mise en concurrence. Il assurera également des prestations annexes utiles au bon fonctionnement du service (services de transport et de gardiennage).

6. Régime des travaux

Le délégataire assume la maîtrise d'ouvrage des travaux à réaliser et fait son affaire de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires.

Il s'engage à réaliser ou faire réaliser un programme de travaux consistant dans la création d'environ 8000 m² de surface de plancher d'ateliers (y compris les bureaux attachés aux ateliers) et 4000 m² de surface plancher de locaux tertiaires, ainsi que les équipements collectifs afférents.

La réalisation de ce programme fait l'objet d'un phasage qui sera défini par le contrat. Le respect de ce calendrier de réalisation est conditionné à l'obtention des financements nécessaires pour la réalisation de chacune des tranches de travaux.

Les investissements pris en charge par le délégataire comprennent :

- Les études et la maîtrise d'œuvre ;
- Les travaux de dépollution, dans la limite du montant défini par le contrat ;
- Les travaux de démolition des bâtiments existants (école de soudure et annexe nef de préfabrication) ;
- Les travaux de construction des nouveaux bâtiments ;
- Les travaux d'aménagement collectif (VRD etc.)

Le délégataire assumera l'intégralité des travaux de gros entretien et renouvellement, d'entretien et de maintenance des équipements édifiés par lui ou pour son compte.

Il sera responsable du bon état de fonctionnement des ouvrages, installations et équipements permettant la bonne marche du service.

7. Impôts et taxes

Le délégataire supporte la charge de tous les impôts et taxes liés à l'exploitation du service délégué, à l'exception de la taxe foncière dont le délégant est redevable. Le délégataire contribuera toutefois à la charge financière de cette taxe, qu'il répercutera aux locataires, selon un mécanisme de remboursement dont les modalités seront détaillées dans le contrat.

8. Contrôle du délégant

Le délégataire sera soumis à des procédures de contrôle permettant à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence de s'assurer que les obligations mises à sa charge sont respectées. Il aura l'obligation d'informer la Métropole de tout dysfonctionnement concernant la gestion du service.

Le non-respect de ces obligations fera l'objet de pénalités prévues au contrat, sans préjudice de l'application d'autres mesures coercitives (mise en régie – déchéance).

Dans des conditions qui seront définies par le contrat, le délégataire devra fournir régulièrement à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence toutes les informations de nature à lui permettre d'exercer son contrôle, en particulier en produisant annuellement le Rapport Annuel du Délégataire (RAD) dont le contenu sera détaillé dans le contrat.

9. Assurances

Le délégataire sera tenu de souscrire les assurances liées à ses responsabilités de maître d'ouvrage et d'exploitant. Les obligations délégataire en matière d'assurance seront précisées dans le contrat.